

Horisontaldelt bolig
Bekkeveien 25 A
1396 Billingstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
13	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 05/01/2026

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjennstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:38, Bnr: 32
Hjemmelshaver:	Marie Aasgaard og Jo Lavrans Krokengen
Seksjonsnr:	1
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1166 m ²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	-
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1920/tilbygg 1939

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

24.11.2025

Boligen ble inspisert i dagslys. Lettskyet og ca.0 grader C. Møbler og inventar er ikke flyttet for inspeksjon. Enkelte boder var fylt med personlige eiendeler som vanskeliggjør inspeksjon. Det kan forekomme

avvik som ikke ble avdekket under befaringen.

Banketest etter "bom" under fliser er utført på tilfeldige steder, avvik kan forekomme uten at dette blir registrert. (Bom betyr at flisene har manglende heft til underlaget og kan fremstå løse.)

Forutsetninger:

****Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.**

Oppdragsgiver:

Hjemmelshavere

Tilstede under befaringen:

Hjemmelshaver og Lars Petter Heinegaard

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med gressplen og prydbusker. Asfaltert adkomst. Boligen ligger i skrånende terreng mot VEST. Etablert villastrøk med spredt bebyggelse.

OM BYGGEMETODEN:

Horisontaldelt bolig over 3 plan opprinnelig fra byggeår 1920, tilbygget og ombygget i flere omganger.. Grunnmur av betong/mur. Etasjeskiller i tre. Bindingsverk i tre over grunnmur med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Tekket med glasert takstein og stålplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag, sammenlignet med tidligere bruk, er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

Grunnmursplast er kun synlig på liten del av muren. Topplisten bør utbedres for å hindre unødig fuktpåkjenning mot muren. Selv om drenering/fuktsikring er utbedret etter byggeåret, så

kan fuktpåkjenning mot vegger skyldes kapillært sug fra grunn da eldre betongsåler ofte ble støpt uten tettesjikt mot grunn. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

Fuktsikring/drenering av grunnmur er delvis opprinnelig hvor det er gjort fornyelser i etterkant (uvisst årstall). Det er registrert tegn til fuktpåkjenning i deler av grunnmur. (disponibelt rom, samt peisstue). Dette må sees i sammenheng med tidspunkt for oppføring og evt. kapillært oppsug i grunnmur/manglende toppliste. Deler av mur er etterisolert ved etablering av nytt rom. Vær klar over at ved isolering av mur på innsiden kan gi økt fare for kondensering fordi det senker temperaturen i den eksisterende muren, noe som gjør den mer utsatt for kondens når varm, fuktig luft fra rommet treffer den kalde overflaten. Vegger under terreng må holdes under oppsyn for fargeforandringer, lukt, skjolder etc.

Sokkelen er i hovedsak innredet med synlige murvegger. Det er påvist små bobler i maling samt bom i puss. Boligen fremstår i normalt god stand på befaringsdagen ihht alder. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Vær oppmerksom på at dette er en eldre bolig som ikke har samme standard som dagens boliger.

*Man skal være klar over at evt. dampsperre, tettesjikt og tetting rundt kanaler/ el-bokser etc., kan ha avvik ihht. dagens strenge krav til tetting av bygg.

*Større avvik kan forekomme ved åpning av konstruksjoner.

*Brann- og lydkrav mellom boenheter er ikke mulig å vurdere. De er trolig ikke ihht dagens krav.

ANNET:

OPPVARMING:

Panelovner

Lukket ildsted på kjøkken

Lukket ildsted i u.etg

Varmepumpe luft-luft

Eier opplyser om varmekabler i alle gulv i u.etg. bortsett fra "soverom og bod som ikke er målbare", samt bad i 1.etg.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud og Asker kommune, tidligere takstrappreport datert 23.09.2021 KSR Eiendom AS. Lesetilgang i boligmappe.no. Opplysninger gitt av hjemmelshaver på befaringsdagen. (Takstmann står ikke ansvarlig for om opplysninger gitt av eier er korrekte.)

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

VEGGER: Malte plater, fliser på bad, malte murvegger i u.etg

HIMLING: Trepanel og malte plater. Enkelte rom med downlights.

GULV: Parkett, laminat, fliser og tregulv

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Boligen har for det meste normal bruksslitasje på overflatene ihht alder. Enkelte overflater er malt/pusset opp i nyere tid. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert ved en utflyttet bolig. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik og loddavvik kan forekomme på eldre konstruksjoner.

-Det er registrert retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser. Totalavvik 1.etg på det meste på soverom på 30mm. Dette kan skyldes naturlig nedbøyning i eldre konstruksjoner av tre. Årssak ikke videre vurdert.

-Riss i grunnmur i bod i u.etg

-Knirk i gulv. Stedvis "sukkerlyd" i parkett.

-Fargeskille i parkett i stue etter eldre vegg.

-Bobler i maling og bom i puss.

-Riss i puss til pipe i peisestuen, samt riss i murelement til ildsted på kjøkken. Piper og ildsteder bør kontrolleres av feiervesen eller andre godkjente instanser da dette er et eget fagområde.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-Opplysninger gitt i tidligere takstrappport fra 2021, er at huset opprinnelig er fra 1920 med flere endringer i etterkant. Siste ombygget og oppgradert i 2004 med fornyelser av våtrom, kjøkken, enkelte nye vinduer, 2 nye ytterdører m.m.

-Dagens eier har malt enkelte overflater, etablert et soverom i u.etg. (ikke omsøkt), satt i 4 stk friskluftsventiler i 1.etg, skiftet 2 stk vinduer i u.etg.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
U.etg	86			22	86	
1.etg	116			17	108	8
SUM BYGNING	202			39	194	8
SUM BRA	202					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		21				
Utvendig bod		8				
SUM BYGNING		29				
SUM BRA	29					

BRA-i:

U.etg:

Entrè, bad, peisstue, 2 soverom, disponibelt rom. (3. soverom er ikke målbart ihht måleregler)

1.etg:

Bad, soverom m/ "walk in closet", soverom, 1 bod, spisestue, kjøkken, stue. (Bod nr. 2 er ikke målbart ihht måleregler)

****Romdefinisjoner er vurdert utifra dagens bruk.**

BRA-e:

Felles garasje med 3 andre på tomt 38/744, utvendig bod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom. Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Arealoppmåling baserer seg på arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger. NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling

**Det er enkelte rom som ikke er målbare ihht dagens måleregler. Dette gjelder 1 soverom og en bod i u.etg.

Søknader mot offentlige myndigheter er ikke kontrollert.

I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.

GARASJE / UTHUS:

Garasjeplass ca. 21 m², i felles garasjeanlegg, delvis bygget inn i terreng. Støpt plate på mark. Oppført i mur med tak av Lecaplank.

Garasje er byggemeldt i 1957.

-Utvendig bod med terrasse har stedlige råteskader og det må påregnes vedlikehold/utskiftning av bygningsdeler. Større avvik kan forekomme. Ikke videre tilstandsvurdert.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.bmtf.no

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

05/01/2026

Geir A.B. Randen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Grunnmur i betong/mur. Byggegrunn kan ikke konstateres uten geotekniske undersøkelser. Det er stedvis synlig fjell i dagen.

Merknader: -En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen/fuktsikring ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikring med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse.

-Det registreres riss i grunnmur og riss i fundament. Årsak til riss kan være mange, men har ofte en sammenheng med mindre bevegelser i konstruksjonen. Man bør holde oppsyn med slike riss, for å evt avdekke forandringer. Utvendige riss bør tettes for å hindre frostspreng med økt fare for større avskalinger av puss/mur, samt korrodering av evt. armeringsjern.

-Fundamentering er ikke vurdert da den ligger hovedsakelig under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

-Grunnmursplast mangler stedvis toppliste rundt boligen. Dette kan medføre at vann trenger mellom vegg og tettesjikt. Bør utbedres for å hindre unødig fuktpåkjenning mot mur og tilstøtende konstruksjoner.

-Ikke mulig å påvise grunnmursplast på NORDØST side grunnet beleggningsstein som er montert inntil muren.

-Grunnmur er kun visuelt inspisert på det som er synlig over terrengnivå og på synlige deler på innside av u.etg.

-Det er påvist fuktgjennomslag i grunnmur/gulv, ved bobler i maling/bom i puss. (Disponibelt rom, samt peisstue. Trolig kapillært oppsug, fuktgjennomtrengning grunnmur)

Forventet tid for utskiftning av fuktsikring og drenering er 20-60 år

TG 2:

Velges på bakgrunn av manglende toppliste rundt grunnmursplast.

Mer enn halvparten av forventet levetid for drenering/fuktsikring har passert.

Riss i mur er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall mot grunnmur skaper unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet dersom dette fysisk lar seg løse.(TEK 17)

Datidens krav på oppføringstidspunktet er avvikende med tanke på dagens krav, men det er viktig at fukt/vann føres vekk fra konstruksjon.

Merknader: Boligen har hovedsaklig flatt terreng på ØST side. NORD og SØR med skrånede terreng med naturlig avrenning.

TG 2:

Tilstandsgraden baserer seg på en skjønnsmessig vurdering av terrengfall rundt boligen. Ved en evt utbedring av grunnmursplast, bør man tilstrebe å sørge for fall vekk fra mur for å minimere fuktbelastningen mot grunnmur. Flatt terreng /dårlig fall (avvik NS 3600:2018)

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger med bindingsverk i tre med stående kledning.

Merknader: -Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

-Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Panel har liten/ingen klaring i overgangen til grunnmur og vannbrett. Tømmerkledningen er trolig utført etter datiden byggeskikk, hvor man festet kledningen direkte på reisverket, gjerne med et mellomlag av asfaltapp.

-Det er stedvis mye avflassing av maling samt tørkesprekker på kledningsbord. Enkelt bord med tydelige fuktopptak med påfølgende oppsprekking. Vedlikehold/utskifting må påberegnes!

-Listverk rundt vinduer har liten/ingen klaring til vannbrett. Enkelte bord bærer preg av å ha sugd til seg noe vann. Man bør etablere en spalte på minimum 6 mm til beslag for å unngå dette.

-Kledningsbord på Øst side ligger lavere mot terreng enn anbefalt. Dette kan gi forkortet levetid.

-Ved en evt. utskifting av kledning bør man tilstrebe lufting bak kledningsbord med krysslekting, samt tilstrekkelig spalte mot beslag for å unngå fuktopptak.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av vanlig trekledning er 40-60 år.

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av liten klaring på listverk rundt vinduer, samt tørkesprekker og avflassing av overflatebehandling. Enkelte bord må trolig byttes.

Alder og generell slitasje. Forventet levetid er oppnådd. Tiltak bør utføres i nær fremtid for å unngå ytterligere skader.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med karmer i tre og plast med varierende årstall. (Hovedsakelig plastvinduer.)

Balkongdør med glass i stue.

1 stk ytterdører med glassdetaljer.

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

-De fleste vinduene ble byttet i 2004. Dagens eier har byttet 2 stk vinduer på disponibelt rom i u.etg. i 2024

-Avflassing på vannbrett.

-Vindu på disponibelt rom mot Sør ligger lavt mot terrenget og man bør sørge for å fjerne evt.snø for å hindre unødig fuktpåkjenning mot konstruksjon/bygningsdel.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 2:

Vurderes ihht mangelfull funksjon av åpne/lukkemekanisme på høyre vindu på baderom i 1.etg.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak i trekonstruksjoner, tekking med asfaltapp, sløyfer og lekter. Skorstein over tak. *Det er benyttet stige opp til takfot for å avdekke tekking under teglstein. Ukjent tekking under stålplater da disse er fastskrudde.

Merknader: -Takkonstruksjon er kun besiktiget fra bakkeplan.

-Det er ikke gitt opplysninger om ansvarsfordeling av utvendig konstruksjoner da dette er registrert som en horisontaldelt tomannsbolig, hvor hovedtaket er tilknyttet seksjon 2.

-Det registreres en luke i gavl på tilbygget del. Mulig adkomst til kryp loft. Denne er ikke besiktiget pga manglende tilgang.

-Det er påvist værslitasje og grønske/svertesopp i vindskier. Tiltak bør utføres.

Ved visuell kontroll fremstår konstruksjonen stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Lufting av takkonstruksjon er viktig for å forhindre fukt/råteskader. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

TGIU er valgt grunnet manglende inspeksjons grunnlag. Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av trepanel. Yttertekking av glasert teglstein på hovedhuset, samt stålpanner på tilbygget. Renner og nedløp i stål/sink

*Det mangler snøfangere på deler av takflaten. Dette er et avvik ihht NS 3600:2018 , TG 2/TG 3.

*Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket.

Merknader: *Ukjent tidspunkt for yttertekking. Det er tatt utgangspunkt i at asfaltapp, sløyfer, lekter og yttertekking er eldre enn 25 år.

.Vindskier og forkantbord har tydelig behov for oppgradering/vedlikehold.

Normal tid for omlegging av stålplater med plastbelegg er 30-50år

Normal tid for omlegging av tegltakstein er 30-60år.

TG 2:

-Forventet levetid for yttertekking, undertak er mer enn halvert/passert. Man bør holde bygningsdeler under jevnlig oppsyn og foreta utbedringer ved behov.

*En grundigere undersøkelse av taket er anbefalt under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

-Stedvis behov for utskiftning/vedlikehold av vindskier/forkantbord.

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftsetasje på hovedbolig er innredet og tilhører seksjon 2.

Kaldtloft over tilbygget del

Merknader: *Det er ingen synlige fuktskjolder eller tegn til skader på innvendige flater som tilsier at det er større lekkasjer. Ved åpning av konstruksjoner kan man finne avvik som ikke er mulig å påvise ved en tilstandsbefaring.

TGIU er valgt da kaldtloft ikke er inspisert pga. manglende tilgang. *Vær likevel obs på at dette er en eldre bolig hvor tettesjikt mot underliggende etasje og rørgjennomføring kan ha avvik ihht dagens standard.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

1. Veranda mot VEST oppført i betong/mur. Flislagt gulv. Rekkverk i tre. Ukjent tekking under fliser.

2. Terrasseareal mot VEST med belegningsstein under veranda.

Merknader: Overflater med normal bruksslitasje.

-Rekkverk er målt til 90 cm. Oppført etter tidligere krev/regelverk. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde som er på 100 cm.

TG 2:

Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyder ihht dagens forskrifter. Ingen tiltak er påkrevd.

7. Våtrom

7.1 Bad u.etg

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagt bad med malte plater i himling. (trolig fra 2004 ref tidligere takst). Vask montert på benkeplate av tre. Innmurt speil på vegg. Frittstående WC og badekar. Opplegg vaskemaskin. Elektrisk avtrekksvifte.

Merknader: -Det mangler luftespalte i dør for tilluft til bad.

-Synlige feieluker under vask

-Synlige skruer i himlingsplater. Platekledning "henger" noe ned på skruen. Dette betyr at platekledningen ikke ligger inntil festepunktet (lekt e.l.) Merkbart ved å sette press på platen. For en evt. utbeding må man sette inn flere skuer og male/sparkle.

*Det er påvist mindre riss i flisfuger. Årsak til riss kan ha svært forskjellige årsaker som blant annet temperatursvingninger, dårlig eller feil fugemasse, bevegelse i underlaget, for tidlig belastning. Flisfuger kan fornyes, men bør kun gjøres av fagperson da det kan være underliggende membran under fliser.

TG 2:

-Settes på bakgrunn av slitasje og alder. Helhetsinntrykk.

-Riss er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

-Svertesopp i fuger. Ofte forårsaket av variable temperatursvingninger/utskiftning av luft. Kan forsøkes vasket med egnet middel.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er påvist riss i fuger.

-Det er avvik på fall på gulvet. (Vurdert ihht TEK 97) Det er målt høydeforskjell med laser på 15 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Det er målt fall mot sluk på

tilfeldig valgte steder. Det er målt 12 mm lokalt fall rundt sluket. TEK 97: Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket. (Dvs 16 mm.) Ved avvik på fall kan man få uønsket vannansamling på gulv og i ytterste konsekvens kan vann nå tilstøtende rom. Det er derfor viktig med jevnlig vedlikehold av sluk for sikker vannavrenning. Det er dog en oppkant ved dørterskel på 30 mm som evt vil forhindre/begrense at vann kan nå tilstøtende rom.

-Man bør etablere luftespalte i dør/karm for rask utskiftning av fuktig luft.

Forventet tid for utskiftning av keramiske fliser på mur/betong er 20-40 år.

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av alder og slitasje.

Avvik på fall ihht TEK 97.

Manglende luftespalte i dør/karm. (Ansett som avvik ihht NS 3600:2018)

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. PS! Det er trolig ikke benyttet membran på gulv.

- Merknader:**
- Det er ikke påvist membran i sluk. Ukjent bruk av membran på vegger.
 - WC er boret og festet til gulv og således er evt. membran perforert.
 - Det anbefales å etablere en lukket løsning ved dusjing for sikker bruk. Da tettesjikt ikke kan dokumenteres, samt alder på bygningsmassen.
 - Hullboring er ikke foretatt da våtsone for dusj/bading ligger mot murte vegger.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 3:

Membran er punktert. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Det er ingen direkte fuktpåkejnning mot gulv og vegger med dagens bruk. Endring av bruk kan få følgeskader.

7.2 Bad 1.etg**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger med malt trepanel i himling. Plassbygget benk med integrert servant i plate av akryl. Frittstående WC. Lukket dusjkabinett. Naturlig avtrekk.

- Merknader:**
- Det ble påvist riss/sprekk i fuger og elastisk fugemasse. Kan indikere bevegelser i konstruksjonen og medføre i enkelte tilfeller utett membran/ tettesjikt. Kan medføre at vann trenger mellom flis og membran med økt fuktbelastning, membran kan få redusert levetid. Årsak ikke videre vurdert. Området ligger utenfor våtsone og har dermed begrenset skadepotensial. Holdes likevel under oppsyn.
 - Sprukket flis.
 - Ellers normal slitasje ihht alder.
 - (punktet må sees i sammenheng med 7.2.2 og 7.2.3)

TG 2:

Settes på bakgrunn av alder og slitasje. Sprekk og riss i fuger, samt sprukket flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Naturlig avtrekk er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Det anbefales montering av elektrisk vifte på våtrom samt spalte i dørkarm/dørblad for rask utskiftning av luft.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagte gulv med varmekabel. Sluk under dusjkabinett og vask.

Merknader: -Hjelpesluk under kabinett.

-Det er målt fall på gulv med laser 16 mm fra sluk under vask til dør mot soverom. Dette er avvik ihht forskrifter. TEK 97: Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m utfra sluket. Fall på gulv er målt på tilfeldig valgte sted. Lokale avvik kan forekomme. Vanntest er ikke utført.

-Det er oppkant på begge dører, men det er ikke mulig å påvise at tettesjikt er forhøyet ved terskel uten destruktive inngrep.

TG 2:

Settes på bakgrunn av alder og slitasje.

Avvik fall til sluk. (Se risiko og konsekvens ved punkt 7.1.2)

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Det er synlig banemembran under klemring i sluket.

Merknader: -Hjelpesluk er plassert under dusjkabinett.

-Det ble påvist membran ved klemring under vask.

-Det ble foretatt fuktmåling i tresvill i tilstøtende vegg uten negative funn.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320 Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Man bør fortsatt bruk av lukket kabinett.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra 2004 (Ref opplysning tidligere takst) Malte profilerte fronter. Benkeplate i stein og tre med nedfelt vask og platetopp. Flislagt over benk. Vegghengt ventilator tilkoblet rør for avtrekk. Integrert komfyr Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin tilknyttet innredningen. Lukket ildsted på kjøkken.

Merknader: Kjøkken med åpen løsning mot spiseplass. Hovedsakelig normal bruksslitasje på overflater. Fliser over benk er delvis malt. Det er tydelige "sprekker" i overflatebehandling til fliser og noe svelling i sokkelen.

-Knirk i gulv. (Konstruksjonsmessig liten betydning, ganske vanlig i eldre trekonstruksjoner.)

*PS! Lekkasjesikring anbefales uavhengig av byggteknisk forskrift. Dette sikrer boligen mot større vannskader som ofte er omfattende (både i tid og kostnader) å reparere. De fleste forsikringsselskap gir dessuten premierabatt dersom lekkasjesikring er installert.

TG 2:

-Settes på bakgrunn av avvik i overflater på fliser (kosmetisk betydning).

-Svelling i skrog/fronter etc. er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Svelling er forårsaket av fukt ved f.eks vask av gulv, vannsøl etc. Det er ingen behov for strakstiltak, men man bør minimere bruk av vann ved vask og tørke opp vannsøl for å forhindre ytterligere skade.

-Knirk i gulvet

9. Rom under terreng

9.1 Innredet rom

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Vegger under terreng er hovedsaklig i malt pusset mur.
Himlinger med malte flater samt trepanel. Synlige bjelker i enkelte rom.

Merknader: Overflater er malt og har normal slitasjegrad ihht alder.

-Det ble påvist riss i vegger mot terreng, samt tegn på fuktgjennomslag. (beskrevet under punkt 1.1)

TG 2:

Riss i vegger, samt fuktgjennomslag. (hulrom i puss og bobler i maling)

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulvoverflater med varierende utførelse. Gulv i entrè og soverom er nye 2024/2025.

Merknader: -Opplektet tregulv over betong er å anse som en risikokonstruksjon, da det evt. kan ta lengre tid før fuktgjennomslag

merkes og gir fuktproblemer. Det ble foretatt fuktsøk med trepigger på utvalgte plasser uten negative funn. Det er viktig at dampsperre under tilfarer/tregulv er intakt for å hindre evt fuktopptak fra underliggende betonggulv. Dette er ikke mulig å kontrollere uten å fjerne gulvet.

-Det er nivåforskjell mellom peisestuen og entrè/soverom.

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Ventilering i u.etc er utført etter eldre krav og forskrifter. Det er synlig ventil på soverom og i enkelte yttervegger, samt åpningsbare vinduer.

*Naturlig avtrekk/ tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer/åpningsbare vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Merknader: -Ventilering kan ikke sammenlignes med dagens krav. Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen.

-Vinduer må brukes aktivt og ventiler må holdes åpne, selv i vinterhalvåret for luftsirkulasjon i boligen.

*Det er ikke mulig å bore i vegger mot terreng da de er utført i betong/mur. (Utlektet vegg på soverom er nylig satt opp og det er dermed svært liten sannsynlighet for avvik. Det er også kun en svært liten del av veggen som ligger under terrengnivå.) Se også punkt 1.1 og 9.1.1.

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør i plast (rør-i-rør) . Avløpsrør og sluk i plast. Det er ukjent årstall for oppgradering av vann og avløpsinstallasjonen. Krav om rør-i rør kom i 1995. Boligen ble av tidligere eier renoveret i 2005/2006. Det er dette årstallet som er medtatt i aldersberegningen. Avvik kan forekomme.

Merknader: -Det er foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløpsinstallasjoner

-Stoppekran i bod i u.etg. Testet OK

-Vannfordelingskap i bod i u.etg er plassert i rom uten sluk. Det er montert lekkasjevarsler med automatisk stoppventil

-Vannfordelingskap på bad i u.etg. evt lekkasjevann ledes til sluk.

-Det er felles vannledning inn til tomannsboligen. (Eier opplyser om felles vannmåler. Forbruk fordeles iht. brøk.)

-Det er opplyst at det er lagt nye stikkledninger inn til boligen pga. dårlig vanntrykk (ref tidligere takst) Dagens eier har i 2024 ferdigstilt arbeid med vannledning inn til huset.

*På generelt grunnlag så anbefales det å få en vurdering av autorisert rørlegger for en gjennomgang av vann- og avløpsinstallasjoner, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

TG er basert på alder og opplysninger fra dagens eier. Det er ingen synlige tegn til lekkasjer eller andre avvik.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Bereederen er lekkasjesikret.

VV-bereder ed ekspansjonskar plassert i bod i u.etg. ca. 200 liter av merket Oso Hotwater. Lekkasjesikret med rør til avløp fra trykkventil.

Waterguard på gulv.

Merknader:

*Bereeder med ekspansjonskar må ha jevnlig tilsyn for riktig funksjon. (Sjekk av ladetrykk.)

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Oppdragsgiver har opplyst om at det ikke finnes nedgravd oljetank på eiendommen

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon med enkelte ventiler, samt vinduer som kan åpnes for lufting.

Merknader:

-Boligen virket greit ventilert på befaringsdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til innneklima og ventilering.

-Dagens eier har ettermontert 4 stk ventiler i yttervegg. Dette bidrar til økt luftsirkulering i boligen.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det er 1 stk sikringskap i boligen med automatsikringer. Plassert i bod i 1.etg.

Merknader: -El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert.

-Det er påvist løs jordingsledning i sluk. Dette bør kontrolleres av fagperson.

-Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll.

-Det er stedvis downlights med halogenpærer. Disse er faset ut av markedet og man må påregne utskiftning av hele downlightsen i tiden som kommer, da mange av disse ikke er beregnet for bruk med LED-pærer.

*Samsvarserklæringer for det som er utført av dagens eier ligger i boligmappa.no. Det kan ikke fremvises samsvarserklæringer for andre arbeider som er utført av tidligere eiere, bortsett fra tilkobling av VV-bereder i 2022.

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden boligen hadde tilsyn, ved manglende samsvarserklæringer, samt for å avdekke evt. avvik på el-anlegget.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Det er kun fremlagt tegninger av søknad om tilbygg. Det er ikke samsvar mellom tegninger og dagens plan. Det er ikke funnet/fremvist originale byggetegninger. Avvik/ending/lovlighet er ikke mulig å bedømme.

-Det mangler håndløper på 1 side i trapp.

-Det er lagt varmekabler under asfalt i 2 spor i bakken opp til boligen.

-Det er ikke påvist brannskille eller tiltak mot lyd mellom boenheter.

-Det er fremlagt ferdigattest for tilbygg mot NORD fra 1939. Selve hovedhuset har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, men dette var heller ikke vanlig på boliger før 1997.

-Seksjonen har sameiebrøk 190/252. (det er fremvist vedtekter fra Eierseksjonssameiet Bekkeveien 25 A+B, der fremkommer også kart av seksjonering av eiendommen)

-Det fremkommer av brev fra Asker kommune 13.10.2005 at det er foretatt søknadspliktige tiltak på eiendommen som ikke er byggemeldt. Blant annet innsetting av ekstra vinduer samt flytting av bod/lekestue.

*Eier har begrenset med informasjon om boligen, da forrige salg var et dødsbo.

*Det er anbefalt å sette seg godt inn i vedlegg til salgsoppgaven.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Drenering/fuktsikring bør utbedres.

-Kaldtloft over tilbygget del bør undersøkes. (Ikke tilrettelagt adkomst på befaringsdagen.)

-Takkonstruksjon/undertak bør undersøkes under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Velges på bakgrunn av manglende topplst rundt grunnmursplast. Mer enn halvparten av forventet levetid for drenering/fuktsikring har passert. Riss i mur er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.
1.3	Terrengforhold
	Tilstandsgraden baserer seg på en skjønsmessig vurdering av terrengfall rundt boligen. Ved en evt utbedring av grunnmursplast, bør man tilstrebe å sørge for fall vekk fra mur for å minimere fuktbelastningen mot grunnmur. Flatt terreng /dårlig fall (avvik NS 3600:2018)
2.1	Yttervegger
	Vurderes på bakgrunn av liten klaring på listverk rundt vinduer, samt tørkesprekker og avflassing av overflatebehandling. Alder og generell slitasje. Forventet levetid er oppnådd.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Vurderes ihht mangelfull funksjon av åpne/lukkemekanisme på høyre vindu på badrom i 1.etg.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Forventet levetid for yttertekking, undertak er mer enn halvvert/passert. Man bør holde bygningsdeler under jevnlig oppsyn og foreta utbedringer ved behov. Konsekvens av sviktende taktekking vil kunne gi større skader på tilstøtende konstruksjoner. *En grundigere undersøkelse av taket er anbefalt under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. -Stedvis behov for utskiftning/vedlikehold av vindskier/forkantbord.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Settes på bakgrunn av avvik på rekkverkshøyder ihht dagens forskrifter. Ingen tiltak er påkrevd.
7.1.1	Bad u.etg Overflate vegger og himling
	-Settes på bakgrunn av slitasje og alder. Helhetinntrykk. -Riss og sprekker er avvik ihht NS 3600:2018 -Svertesopp i fuger. Ofte forårsaket av variable temperatursvingninger/utskiftning av luft. Kan forsøkes vasket med egnet middel.
7.1.2	Bad u.etg Overflate gulv
	Vurderes på bakgrunn av alder og slitasje. Avvik på fall ihht TEK 97. Manglende luftespalte i dør/karm. (Ansett som avvik ihht NS 3600:2018)
7.2.1	Bad 1.etg Overflate vegger og himling
	Settes på bakgrunn av alder og slitasje. Sprekk og riss i fuger, samt sprukket flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Naturlig avtrekk er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Det anbefales montering av elektrisk vifte på våtrom samt spalte i dørkarm/dørblad for rask utskiftning av luft.
7.2.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	Settes på bakgrunn av alder og slitasje. Avvik fall til sluk. (Se risiko og konsekvens ved punkt 7.1.2)
7.2.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Tettesjikt kan ha skjulte feil/skader og nærmer seg/passert sin forventet levetid ihht Byggforskserien Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler 700.320 Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Man bør fortsett bruk av lukket kabinett.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Settes på bakgrunn av avvik i overflater på fliser (kosmetisk betydning). -Svelling i skrog/fronter etc. er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Svelling er forårsaket av fukt ved f.eks vask av gulv, vannsøl etc. Det er ingen behov for strakstiltak, men man bør minimere bruk av vann ved vask og tørke opp vannsøl for å forhindre ytterligere skade. -Knirk i gulvet
9.1.1	Innredet rom Veggenes og himlingens overflater
	Riss i vegger, samt fuktgjennomslag. (hulrom i puss og bobler i maling. Må sees i sammenheng med punkt 1.1)

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.1.3	Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Membran er punktert. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Det er ingen direkte fuktpåkejnning mot gulv og vegger med dagens bruk. Endring av bruk kan få følgeskader. Kostnader kan ha store variabler ihht materialvalg. Kostnaden er satt høyt da det ikke er mulig å kun etablere tettesjikt på gulv uten å rive fliser på hele rommet for å sikre tette overganger mellom vegg/gulv.
	Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.